OÖ. LANDESVERWALTUNGSGERICHT

4021 Linz / Volksgartenstraße 14
Telefon: +43 732 7075-18004
Fax: +43 732 7075-218018
E-Mail: post@lvwg-ooe.gv.at / www.lvwg-ooe.gv.at

Geschäftszeichen:
LVwG-154315/7/VG – 154319/2

Datum:
Linz, 12. März 2025

Das Landesverwaltungsgericht Oberösterreich fasst durch seine Richterin Dr. Gubesch über die Beschwerden 1. der A__ (1.-Bf), 2. der B__ (2.-Bf) und 3. des C__ (3.-Bf), sowie 4. des DI D__ (4.-Bf) und 5. der E__ (5.-Bf), alle gegen den Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Hallstatt vom 29. Juli 2024, GZ: Bau-216/2024-Ma, den

B E S C H L U S S

I. Die Beschwerden werden als unzulässig zurückgewiesen.

II. Gegen diese Entscheidung ist eine Revision unzulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e

I. Feststellungen (Sachverhalt):

Mit dem in Beschwerde gezogenen Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Hallstatt (in der Folge: belangte Behörde) wurde der S__ als Bauwerberin die beantragte Baubewilligung für das Bauvorhaben „Umbau Wohnhaus F-Straße“ auf dem Baugrundstück Nr. I, EZ aaa, KG G__, nach Maßgabe der Einreichunterlagen, insbesondere des Einreichplanes vom 23. Oktober 2023, unter Vorschreibung diverser Nebenbestimmungen erteilt.

Beim gegenständlichen Bauvorhaben handelt es sich um den Umbau des bestehenden Gebäudes „J-Straße“ und den Einbau eines Gastronomiebetriebes. Weiters soll das vorhandene Geschäftslokal auf Niveau der H-Straße bestehen bleiben. In den oberen drei Geschoßen (2. Stock, 3. Stock und DG) sollen insgesamt fünf Wohnungen eingebaut werden.
In den drei Geschoßen über dem Gastronomiebetrieb sollen fünf Wohnungen eingebaut werden. Die Wohnungen erhalten einen eigenen Eingang auf Niveau des 3. Stockes an der Westseite des Gebäudes.
Durch die neue Nutzung und die Adaptierungen am Gebäude werden die Außenabmessungen des Gebäudes und somit die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen sowie die Gebäudehöhe nicht verändert.
Zur näheren Veranschaulichung des Bauvorhabens wird auf die Einreichunterlagen, insbesondere den Einreichplan vom 23. Oktober 2023 verwiesen, in dem das gegenständliche Gebäude in seiner bestehenden Form sowie die geplanten Änderungen dargestellt sind. Die bestehenden und bewilligten Gebäudeteile sind in der Farbe „grau“ dargestellt.

Das gegenständliche Bauvorhaben bedarf unzweifelhaft auch einer gewerbebehördlichen Genehmigung. Das diesbezügliche Beschwerdeverfahren wurde mit der Entscheidung des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich (in der Folge: LVwG Oö.) vom 28. August 2024, LVWG-852027/3/StB/ZeM – 852032/2, abgeschlossen.

Die 1.-Bf ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ bbb, KG G__, mit dem Grundstück Nr. ccc und der Baufläche K. Die Liegenschaft grenzt im Süden unmittelbar an das Baugrundstück an.

Die 2.-Bf und der 3.-Bf sind jeweils zur Hälfte (Mit-)Eigentümer der Liegenschaft EZ ddd, KG G__, mit dem Grundstück Nr. eee und der Baufläche L. Die Liegenschaft grenzt im Norden unmittelbar an das Baugrundstück an.

Der 4.-Bf ist zu einem Drittel (Mit-)Eigentümer der Liegenschaft EZ fff, KG G__, mit der Baufläche M und Alleineigentümer der Liegenschaft EZ ggg, KG G__, mit dem Grundstück Nr. hhh. Diese Liegenschaften liegen nördlich des Bauvorhabens. Zwischen dem Baugrundstück und den Liegenschaften des 4.-Bf liegt die Liegenschaft der 2.-Bf und des 3.-Bf.

Die 5.-Bf ist selbst nicht (Mit-)Eigentümerin einer hier relevanten Nachbarliegenschaft.

II. Beweiswürdigung:

Der festgestellte Sachverhalt ergibt sich aus dem Inhalt des vorgelegten Aktes der belangten Behörde, insbesondere aus den Einreichunterlagen, sowie dem offenen Grundbuch. Da hier ausschließlich Rechtsfragen zu klären waren und die Beschwerden im Ergebnis zurückzuweisen sind (siehe dazu sogleich unter Punkt III.), war die Durchführung einer öffentlichen mündlichen Verhandlung gemäß § 24 Abs. 2 Z 1 VwGVG nicht erforderlich.

III. Rechtliche Beurteilung:

Vorweg ist festzuhalten, dass die 1.-Bf, die 2.-Bf und der 3.-Bf sowie der 4.-Bf unzweifelhaft Nachbarn im Sinne der hier relevanten Bestimmung des § 31 Abs. 1 Z 2 Oö. Bauordnung (BauO) 1994 sind. Nach der Judikatur des Verwaltungsgerichtshofes ist das Mitspracherecht des Nachbarn im Baubewilligungsverfahren aber in zweifacher Weise beschränkt: Es besteht einerseits nur insoweit, als dem Nachbarn nach den in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften subjektiv-öffentliche Rechte zukommen, und andererseits nur in jenem Umfang, in dem der Nachbar solche Rechte im Verfahren durch die rechtzeitige Erhebung entsprechender Einwendungen wirksam geltend gemacht hat. Der Nachbar kann daher nur eine Verletzung seiner ihm vom Gesetz eingeräumten subjektiv-öffentlichen Rechte geltend machen (vgl. etwa VwGH 1. April 2021, Ra 2019/05/0334, mwN). Das LVwG Oö. hat – anders als die Baubehörde – keine öffentlichen Interessen zu prüfen. Vielmehr darf das LVwG Oö. eine Nachbarbeschwerde im Baubewilligungsverfahren nur insoweit prüfen, als die Frage der Verletzung von (rechtzeitig geltend gemachten) subjektiv-öffentlichen Rechten Gegenstand ist (vgl. dazu umfassend VwGH 23. Mai 2017, Ro 2015/05/0021).

<u>Zur Beschwerde der 1.-Bf:</u>

Die 1.-Bf bringt in ihrer Beschwerde vor, Besitzerin eines denkmalgeschützten Hauses zu sein. Sie ersucht um erneute Prüfung und um Sicherstellung, dass ihrem Haus (aufgrund der räumlichen Nähe und der Besonderheit ihres Hauses) durch

die Bautätigkeiten und den Betrieb keine Beschädigungen entstehen und begehrt eine professionelle Beweissicherung.

Mit diesem Vorbringen wird übersehen, dass es sich bei einem Baubewilligungsverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt, in dem das in den Einreichplänen und sonstigen Unterlagen dargestellte Projekt zu beurteilen ist, wobei der in den Einreichplänen und den Baubeschreibungen zum Ausdruck gebrachte Bauwille der Bauwerberin entscheidend ist. Eine Beeinträchtigung der Nachbarrechte ist daher nur anhand des in den Einreichplänen dargestellten Projektes zu beurteilen. Auf die Bauausführung kommt es im gegenständlichen Baubewilligungsverfahren hingegen nicht an (vgl. etwa VwGH 30. September 2022, Ra 2022/05/0099). Zudem ist der Betrieb nicht Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens.

Die Beschwerde der 1.-Bf ist daher im Ergebnis als unzulässig zurückzuweisen.

Zur Beschwerde der 2.-Bf und des 3.-Bf:

Die 2.-Bf und der 3.-Bf bringen im Wesentlichen vor, dass sie keine Überbauung ihres Grundstückes durch das Bauvorhaben dulden würden. Damit werden aber allenfalls zivilrechtliche Themen und – wie die belangte Behörde bereits zutreffend erkannt hat – keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte angesprochen. Im Übrigen sprechen die 2.-Bf und der 3.-Bf eine bereits bestehende Überbauung an. Damit wird übersehen, dass es sich – wie bereits ausgeführt – bei einem Baubewilligungsverfahren um ein Projektgenehmigungsverfahren handelt und der Baubestand (im hier maßgeblichen Einreichplan in der Farbe „grau“ dargestellt) nicht Teil des gegenständlichen Baubewilligungsverfahrens ist. Durch die neue Nutzung und die Adaptierungen am Gebäude werden die Außenabmessungen des Gebäudes und somit die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen sowie die Gebäudehöhe nicht verändert.

Weiters wird vorgebracht, dass der Bauplatz des Hauses F-Straße aus mehreren Grundstücken bestehe (konkret aus dem verfahrensgegenständlichen Baugrundstück und dem Grundstück der 2.-Bf und des 3.-Bf), die nicht in derselben EZ eingetragen seien, weshalb die Bauplatzbewilligung gemäß § 5 Oö. BauO 1994 rechtswidrig sei. Auch damit werden unzweifelhaft keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte angesprochen. Im Übrigen wurde die Bauplatzbewilligung bereits im Jahr 1980 erteilt.

Die Beschwerde der 2.-Bf und des 3.-Bf ist daher im Ergebnis als unzulässig zurückzuweisen.

Zur Beschwerde des 4.-Bf:

Der 4.-Bf ist (Mit-)Eigentümer eines Grundstückes, das nicht unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt, weshalb schon deshalb seine Ausführungen zu einer Grenzverletzung ins Leere gehen. Davon abgesehen, werden damit auch keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte angesprochen. Im Übrigen ist – wie bereits ausgeführt – der an der Grundstücksgrenze vorhandene Bestand (im Einreichplan mit der Farbe „grau“ dargestellt) nicht Gegenstand dieses Baubewilligungsverfahrens und werden durch die neue Nutzung und die Adaptierungen am Gebäude die Außenabmessungen des Gebäudes und somit die Abstände zu den Nachbargrundgrenzen sowie die Gebäudehöhe nicht verändert.

Auch mit dem Vorbringen, dass der angefochtene Bescheid nach Ansicht des 4.-Bf nicht mehr rechtsgültig wäre, sobald ein Apartment touristisch genutzt werden sollte, wird kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht geltend gemacht. Im Übrigen ist das Baubewilligungsverfahren – wie dargelegt – ein Projektgenehmigungsverfahren, in dem es auf (befürchtete) tatsächliche Gegebenheiten nicht ankommt.

Mit seinen Immissionseinwendungen, z.B. wegen Lärm, Körperschall etc., übersieht der 4.-Bf, dass solche bei baulichen Anlagen, die – wie im hier gegenständlichen Fall – auch einer gewerbebehördlichen Genehmigung bedürfen, aufgrund der Bestimmung des § 31 Abs. 6 Oö. BauO 1994 im Baubewilligungsverfahren unzulässig und daher zurückzuweisen sind. Die diesbezüglichen Beschwerdeausführungen des 4.-Bf sind daher – entgegen seiner Ansicht – nicht auf das Baubewilligungsverfahren übertragbar.

Soweit der 4.-Bf in seiner Beschwerde noch das Ortsbild anspricht, genügt der Hinweis, dass auch dieses Thema keine subjektiv-öffentlichen Nachbarrechte betrifft (vgl. etwa VwGH 26. September 2017, Ra 2016/05/0110). Das gilt auch für den in diesem Zusammenhang vom 4.-Bf vorgebrachten Natur- und Landschaftsschutz.

Die Beschwerde des 4.-Bf ist daher als unzulässig zurückzuweisen.

Zur Beschwerde der 5.-Bf:

Im gemeinsamen Schriftsatz des 4.-Bf und der 5.-Bf werden der 4.-Bf und die 5.-Bf als „Beschwerdeverfasser“ angeführt. Der Schriftsatz ist jedoch nur vom 4.-Bf unterfertigt. Sollte die Beschwerde auch als Beschwerde der 5.-Bf zu verstehen sein, ist dazu der Vollständigkeit halber festzuhalten, dass die 5.-Bf nicht (Mit-)Eigentümerin eines Grundstückes ist, das vom zu bebauenden Grundstück höchstens 50 Meter entfernt ist. Die 5.-Bf ist daher keine Nachbarin im Sinne der Legaldefinition des § 31 Abs. 1 Z 2 Oö. BauO 1994, weshalb eine Beschwerde ihrerseits schon deshalb unzulässig ist.

IV. Unzulässigkeit der ordentlichen Revision:

Die ordentliche Revision ist unzulässig, da keine Rechtsfrage im Sinne des Art. 133 Abs. 4 B-VG zu beurteilen war, der grundsätzliche Bedeutung zukommt. Die gegenständliche Entscheidung wurde unter Bedachtnahme auf die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichtshofes zum beschränkten Mitspracherecht der Nachbarn im Baubewilligungsverfahren getroffen. Zudem konnte das LVwG Oö. seine Entscheidung auf eine klare Norm (§ 31 Abs. 6 Oö. BauO 1994) stützen.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diese Entscheidung besteht innerhalb von sechs Wochen ab dem Tag der Zustellung die Möglichkeit der Erhebung einer Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof und/oder einer außerordentlichen Revision beim Verwaltungsgerichtshof. Eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof ist unmittelbar bei diesem einzubringen, eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof beim Landesverwaltungsgericht Oberösterreich. Die Abfassung und die Einbringung einer Beschwerde bzw. einer Revision müssen durch einen bevollmächtigten Rechtsanwalt bzw. eine bevollmächtigte Rechtsanwältin erfolgen. Für die Beschwerde bzw. Revision ist eine Eingabengebühr von je 240 Euro zu entrichten. Sie haben die Möglichkeit, auf die Revision beim Verwaltungsgerichtshof und die Beschwerde beim Verfassungsgerichtshof zu verzichten. Ein solcher Verzicht hat zur Folge, dass eine Revision an den Verwaltungsgerichtshof und eine Beschwerde an den Verfassungsgerichtshof nicht mehr erhoben werden kann. Ein Verzicht ist schriftlich bekanntzugeben oder zu Protokoll zu erklären. Wurde der Verzicht nicht von einem berufsmäßigen Parteienvertreter oder im Beisein eines solchen abgegeben, so kann er binnen drei Tagen schriftlich oder zur Niederschrift widerrufen werden.

H i n w e i s

Verfahrenshilfe ist einer Partei zur Gänze oder zum Teil zu bewilligen, wenn die Partei außerstande ist, die Kosten der Führung des Verfahrens ohne Beeinträchtigung des notwendigen Unterhalts zu bestreiten und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder aussichtslos erscheint.
Einer juristischen Person oder einem sonstigen parteifähigen Gebilde ist die Verfahrenshilfe zu bewilligen, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder von ihr/ihm noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können, und die beabsichtigte Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung nicht als offenbar mutwillig oder

aussichtslos erscheint; das Gleiche gilt für ein behördlich bestelltes Organ oder einen gesetzlichen Vertreter, die für eine Vermögensmasse auftreten, wenn die zur Führung des Verfahrens erforderlichen Mittel weder aus der Vermögensmasse noch von den an der Führung des Verfahrens wirtschaftlich Beteiligten aufgebracht werden können.
Für das Beschwerdeverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verfassungsgerichtshof einzubringen.
Für das Revisionsverfahren ist ein Antrag auf Verfahrenshilfe innerhalb der Rechtsmittelfrist beim Verwaltungsgerichtshof einzubringen. Im Antrag ist, soweit zumutbar, kurz zu begründen, warum die Revision entgegen dem Ausspruch des Verwaltungsgerichtes für zulässig erachtet wird.

Landesverwaltungsgericht Oberösterreich

Dr. Gubesch